

*a***HATIJAH REJAB****lwn.****ABDULLAH SAAD***b*

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, ALOR STAR
ZAINAL ADZAM ABD GHANI PK
[GUAMAN SIVIL NO: 22-102-1997]
29 FEBRUARI 2004

c

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pindahmilik - Jual janji - Sama ada hartanah dipindahmilik atas dasar jual janji atau satu jualan terus - Sama ada keterangan menyokong transaksi jual janji*

d

Plaintif adalah pemilik asal hartanah SPK 3350, Lot No 308, Mukim Junjong, Daerah Kulim, Kedah ('hartanah tersebut'). Pada awal tahun 1994, plaintif menghadapi masalah kewangan dan memerlukan wang sebanyak RM20,000. Defendan bersetuju meminjam RM20,000 kepada plaintif dengan syarat plaintif memindahmilik hartanah tersebut kepada defendan atas dasar jual janji dengan jaminan atau cagaran. Tetapi sekiranya plaintif menjelaskan pinjaman tersebut dalam tempoh 5 tahun defendan hendaklah memindahmilik hartanah tersebut balik kepada plaintif. Semua syarat-syarat berkenaan termasuk ke dalam satu surat perjanjian ('P1') di antara plaintif dengan defendan. Pada akhir tahun 1996, plaintif memulangkan wang sebanyak RM20,000 kepada defendan tetapi defendan enggan menerimanya dan mengatakan bahawa P1 tidak bernilai. Maka plaintif memulakan tindakan ini terhadap defendan untuk memindahmilik hartanah tersebut kepada plaintif menurut surat perjanjian P1. Defendan, antara lain, menegaskan bahawa pindahmilik hartanah tersebut merupakan satu jualan terus oleh plaintif kepada defendan dengan harga RM20,000 dan bukan satu transaksi jual janji.

*e**f*

Diputuskan:

g

[1] Jual janji merupakan transaksi tanah adat Melayu dan telah lama diiktiraf oleh mahkamah di negara ini. Perjanjian jual janji di sisi undang-undang iaitu melalui penghakiman-penghakiman mahkamah merupakan satu pengecualian kepada hakmilik hartanah yang tidak boleh disangkal. Perjanjian jual janji dianggap oleh mahkamah bukan sebagai urusan sekuriti mengenai hartanah tetapi sebagai hak kontrak untuk hartanah dipindahmilik balik dengan syarat peminjam membayar balik amaun yang dihutang dalam tempoh yang dipersetujui. Sekiranya hak kontrak untuk dipindahmilik balik itu luput, peminjam tidak mempunyai apa-apa lagi hak ke atas hartanah

i

- tersebut. Namun demikian, tren sekarang menunjukkan bahawa dalam kes-kes jual janji mahkamah masih akan menggunakan prinsip-prinsip ekuiti untuk membantu walaupun hak kontrak peminjam telah luput. (ms 399 g-h & 400 a-c) a
- [2] Versi plaintif adalah pada imbalan kebarangkalian lebih boleh dipercayai daripada versi defendan. Walaupun tarikh P1 ditandatangani oleh kedua-dua pihak adalah selepas tarikh dokumen pindahmilik ('D5') hartanah tersebut ditandatangani, adalah munasabah untuk menyimpulkan bahawa plaintif menandatangani D5 hanya selepas menentukan bahawa P1 ditandatangani dahulu olehnya. Hak dan kepentingan plaintif bergantung kepada P1 dan demi melindungi haknya, plaintif perlu menandatangani P1 sebelum D5. Lagi, peruntukan-peruntukan dalam P1 dengan jelasnya merujuk kepada jenis urusan sebenar mengenai pindahmilik hartanah tersebut antara kedua-dua pihak yang berlaku sebelum D5 ditandatangani. Dakwaan defendan bahawa tiada balasan disebabkan P1 ditandatangani selepas D5 tidak boleh diterima. (ms 400 e-f, 403 h & 404 a) b
c
d
- [3] Alasan-alasan defendan kenapa dia menandatangani P1 adalah alasan-alasan yang tidak munasabah dan sukar dipercayai. Defendan juga merupakan seorang peniaga yang berpengalaman dalam urusan transaksi hartanah dan seorang yang sentiasa tahu melindungi kepentingannya. Sekiranya urusan pindahmilik oleh plaintif merupakan jual terus sepertimana didakwanya, adalah tidak munasabah baginya untuk memudaratkan kepentingannya dengan menandatangani P1 yang jelas menyatakan bahawa pindahmilik tersebut merupakan satu transaksi jualjanji. Lagi, defendan tidak menyatakan bahawa ada penipuan atau salah nyata oleh plaintif ke atasnya semasa menandatangani P1. P1 telah ditandatangani oleh defendan dengan penuh kesedaran mengenai kesannya. (ms 400 g, 401 c-h & 402 a) e
f
- [4] Mengenai dakwaan defendan bahawa suami plaintif memberi pemastian bahawa hartanah tersebut tidak akan ditebus balik oleh plaintif, hanya plaintif sahaja yang boleh memberi kepastian tersebut kerana hartanah tersebut hak plaintif. Jika mengikut versi defendan, plaintif dalam keadaan marah atas pindahmilik hartanah tersebut, sudah tentu defendan menyedari bahawa plaintif tidak akan memberi pemastian tersebut kepadanya. Dengan menandatangani P1 defendan telah memudaratkan kepentingannya sendiri. Defendan juga tidak menyebut langsung mengenai pemastian tersebut dalam pernyataan pembelaannya. Seksyen 92 Akta Keterangan 1950 melarang pihak-pihak kepada perjanjian bertulis untuk memberi keterangan lisan untuk menyangkal, mengubah, tambah atau tolak apa-apa terma dalam perjanjian tersebut kecuali jika keterangan-keterangan lisan berkenaan termasuk di g
h
i

- a* bawah mana-mana syarat atau contoh yang terdapat dalam peruntukan tersebut. Disebabkan defendan tidak memplidkan dalam penyataan pembelaannya mengenai pemastian tersebut, maka defendan tidak boleh menggunakan mana-mana syarat di bawah s. 92 itu. (ms 402 a-e & 405 b-c)
- b* [5] P1 jelas merupakan perjanjian jual janji yang melibatkan hartanah tersebut yang telah dipindahmilik. Oleh yang demikian, defendan terikat dengan peruntukan-peruntukan dalam P1 yang dia tandatangani. Niat sebenar pihak-pihak yang menandatangani sesuatu perjanjian hendaklah ditafsirkan daripada dokumen berkenaan sahaja. Tindakan defendan menandatangani P1,
- c* yang dibuat dalam bahasa yang mudah dan mengandungi peruntukan-peruntukan yang jelas mengikatkan defendan dan bercanggah dengan kenyataannya bahawa transaksi berkenaan merupakan transaksi jual terus dan bukan jual janji. (ms 403 b-h)
- d* [Penghakiman kepada plaintif.]
- Kes-kes yang dirujuk:**
Ahmad Omar v. Hj Salleh Sheik Osman [1987] 1 MLJ 338 (*dirujuk*)
Hj Abdul Rahman v. Mohamed Hassan [1915] 1 FMSLR 290 (*dirujuk*)
ML Samuel v. Bhadur Singh [1938] MLJ 173 (*dirujuk*)
- e* *Mohamed Moidu Mohamed v. Hassan Kadir* [2001] 6 CLJ 533 HC (*dirujuk*)
NS Narainan Pillai v. The Netherlandsche Handel Maatschappij [1934] MLJ 227 (*dirujuk*)
Yaacob Lebai Jusoh v. Hamisa Saad [1950] 16 MLJ 255 (*dirujuk*)
- Perundangan yang dirujuk:**
- f* Evidence Act 1950, s. 92
- Sumber-sumber yang dirujuk:**
 David SY Wong, *Jual Janji Transactions – A Question of Recognition and Equitable Intervention*, 1973, 15 Mal LR 27
- g* Bagi pihak plaintif - Simon Murali; T/n Karpal Singh & Co
 Bagi pihak defendan - V Muthusamy; T/n V Muthusamy & Assoc
- Dilaporkan oleh Usha Thiagarajah

PENGHAKIMAN

- h* **Zainal Adzam Abd Ghani PK:**
 Melalui writ saman (yang telah dipinda) plaintif telah memohon perintah bahawa defendan memindahmilik hartanah yang dikenali sebagai SPK 3350, Lot No. 308, Mukim junjong, Daerah Kulim, Kedah (hartanah tersebut) kepada plaintif menurut surat perjanjian jual janji (P1) bertarikh 5 April 1994 yang
- i* ditandatangani oleh plaintif dan defendan. Plaintif juga, *inter alia*, memohon satu

deklarasi bahawa plaintif didaftarkan sebagai pemilik yang sah bagi hartanah tersebut serta gantirugi. Fakta-fakta yang dipersetujui antara kedua-dua pihak adalah seperti berikut:

1. Plaintif adalah pemilik asal hartanah yang dikenali sebagai S.P.K. 3350, Lot 308, Mukim Junjong, Daerah Kulim (selepas ini dirujuk sebagai “hartanah tersebut”).
2. Pada 7 Mac 1994, plaintif menemui defendan di perkarangan Pejabat Tanah Kulim untuk menandatangani Borang 14A (pindah milik) hartanah tersebut.
3. Pindah milik hartanah tersebut telah didaftarkan pada 8 Mac 1994.
4. Defendan telah membayar kepada plaintif dan plaintif telah menerima RM20,000.
5. Defendan ada menandatangani suatu perjanjian dengan Saad bin Sapee sebagai saksi.
6. Plaintif telah memasukkan suatu kaveat persendirian ke atas hartanah tersebut pada 18 Februari 1997.
7. Defendan menerima suatu notis bertarikh 28 April 1997 daripada peguamcara plaintif.

Keterangan yang telah diberikan oleh plaintif dengan suaminya (SP2), dengan ringkas, adalah seperti berikut: Plaintif merupakan pemilik asal hartanah tersebut. Pada awal tahun 1994 plaintif menghadapi masalah kewangan dan memerlukan wang sebanyak lebih kurang RM20,000. SP2 telah berjumpa DW2 yang telah menyatakan bahawa dia kenali defendan yang mungkin boleh membantu plaintif. SP2 bersama DW2 telah berjumpa dan berbincang mengenai perkara tersebut dengan defendan. Persetujuan yang tercapai ialah defendan akan meminjamkan RM20,000 kepada plaintif dengan syarat plaintif memindahkan hartanah tersebut kepada defendan atas dasar jual janji dengan jaminan atau cagaran. Ianya bermakna bahawa pinjaman RM20,000 tersebut adalah dengan balasan bahawa hartanah tersebut dipindahkan kepada defendan. Antara syarat persetujuan ialah sekiranya plaintif menjelaskan pinjaman tersebut dalam tempoh lima tahun, defendan hendaklah memindahmilikkan hartanah tersebut balik kepada plaintif. Syarat-syarat ini semua dimasukkan ke dalam satu “Surat Perjanjian” (P1). Plaintif menegaskan bahawa P1 disediakan oleh defendan. Mengikut plaintif P1 ditandatangani, dengan ruangan untuk tarikh diisi kosong, bersama defendan dengan SP2 dan SD3 menjadi saksi masing-masing pada 8 Mac 1994 (sebenarnya pada 7 Mac 1994 mengikut fakta-fakta yang dipersetujui dan D5) di perkarangan Pejabat Tanah Daerah, Kulim dan bukan di hadapan Pentadbir Tanah berkenaan. Di tempat dan pada hari yang sama juga plaintif

- a* telah menandatangani borang pindahmilik (D5) untuk hartanah tersebut dipindahmilik kepada defendan. Defendan telah mengambil balik P1 yang tidak bertarikh dengan alasan dia hendak dokumen itu disetemkan. P1 diberi balik kepada plaintif selepas itu dan setelah berapa lama barulah plaintif menyedari bahawa P1 mengandungi tarikh “5 April 1994”.
- b* Pada akhir tahun 1996 plaintif telah mengumpul wang RM20,000 dan bersama SP2 dan SD3 telah pergi ke rumah defendan untuk menjelaskan hutang pinjamannya dan minta defendan memindahmilik hartanah tersebut balik kepada nama plaintif. Pada masa itu defendan telah berdolak-dalik dan tidak ingin buat apa-apa keputusan. Defendan juga enggan menerima RM20,000 daripada plaintif
- c* dan minta surat pengesahan. Plaintif dan SP2 kemudian pulang. Selepas mendapat perkhidmatan pesuruhjaya sumpah di Kulim untuk menyediakan satu surat akujanji (dikepil bersama P1) plaintif, SP2 dan SD3 pergi ke rumah defendan untuk kali kedua. Defendan walau bagaimanapun enggan menandatangani surat akujanji dan tidak mahu menerima RM20,000 daripada plaintif.
- d* Plaintif menyatakan bahawa defendan berkata P1 tidak bernilai dan melemparkan surat perjanjian dan surat akujanji. Dengan perasaan hampa dan sedih plaintif kemudian pulang. Selepas itu plaintif telah membuat laporan polis mengenai perkara tersebut pada 12 April 1997 (P2).
- e* Defendan pula menyatakan dalam kesnya bahawa SP2 melalui orang tengah SD3 telah berjumpa dengannya dan memberitahu bahawa dia sedang mengalami masalah kewangan dan menawarkan hartanahnya untuk dijual pada harga RM46,000. Defendan tidak setuju dan ingin membelinya pada harga RM20,000. Setelah berunding SP2 setuju menjual tanah tersebut pada harga RM20,000.
- f* Defendan telah memberi SP2 RM10,000 sebagai pendahuluan untuk SP2 mendapatkan balik geran hartanah tersebut daripada seorang lelaki India yang menyimpannya sebagai jaminan atas hutang SP2 dengannya. Defendan selepas itu memegang geran hartanah tersebut sebagai jaminan. Daripada geran hartanah defendan dapat tahu bahawa hartanah itu didaftarkan di atas nama plaintif. Oleh yang demikian defendan menyuruh SP2 bawa plaintif ke Pejabat Tanah Daerah,
- g* Kulim untuk urusan pindahmilik. Pada 8 Mac 1994 (sebenarnya 7 Mac 1994 sepertimana dalam D5 dan mengikut fakta-fakta yang dipersetujui) defendan dan plaintif telah menandatangani borang pindahmilik (D5) di hadapan Pentadbir Tanah di Pejabat Pentadbir Tanah Daerah, Kulim. Baki RM10,000 diberikan kepada SP2 oleh defendan selepas itu. Defendan menegaskan bahawa Pentadbir
- h* Tanah berkenaan telah menjelaskan kesannya pada plaintif sebelum plaintif tandatangan borang pindahmilik. Defendan juga menegaskan bahawa pindahmilik hartanah tersebut merupakan satu jualan terus oleh plaintif kepada defendan dengan harga RM20,000 dan bukan satu transaksi jual janji. Pada 8 Mac 1994 hartanah tersebut telah didaftarkan atas nama defendan. Mengikut defendan tiada
- i* sebarang surat perjanjian disediakan bagi transaksi jual beli tanah tersebut.

Seterusnya mengikut defendan pada bulan April 1994, SP2 bersama SD3 telah ke rumahnya dengan membawa satu perjanjian (P1) yang disediakan oleh pihak plaintif. Mereka memberitahu defendan bahawa plaintif marah terhadap SP2 kerana terpaksa menjual hartanah tersebut dan dengan demikian SP2 telah menyediakan perjanjian tersebut untuk mententeramkan hati plaintif. SP2 telah memberi kepastian kepada defendan bahawa mereka tidak akan menebus semula tanah tersebut. Setelah diberi kepastian tersebut defendan menandatangani perjanjian tersebut selepas ditandatangani dahulu oleh plaintif. Defendan percaya bahawa dia telah disalah arah untuk menandatangani perjanjian tersebut dan dinasihatkan bahawa perjanjian tersebut tidak sah kerana tidak ada balasan semasa ianya ditandatangani pada 5 April 1994. Defendan menyatakan bahawa SP2 memberitahunya bahawa sekiranya defendan tidak menandatangani P1, SP2 akan bergaduh besar dengan plaintif sehingga bercerai. Mengikut defendan dia tandatangan P1 kerana hatinya yang lembut dan untuk mengelakkan pergaduhan antara plaintif dan SP2. Oleh yang demikian defendan menegaskan bahawa dia adalah pemilik berdaftar tanah yang sah dan berhak ke atas semua kepentingan, faedah dan hasil kutipan dari hartanah tersebut. Semasa pemeriksaan balas defendan akui bahawa plaintif dan SP2 ada datang ke rumahnya dua kali membawa RM20,000 bagi urusan pindahmilik hartanah tersebut kembali kepada plaintif. Keterangan SD3, saksi bagi pihak defendan, adalah lebih kurang sama dengan keterangan defendan.

Berasaskan daripada versi-versi yang bercanggah oleh plaintif dan defendan masing-masing mengenai transaksi pemindahmilik hartanah tersebut, isu utama dalam kes ini boleh dirumuskan seperti berikut: Sama ada transaksi pindahmilik hartanah tersebut oleh plaintif kepada defendan merupakan satu jualan terus bagi harga RM20,000 (versi defendan) atau transaksi berkenaan merupakan satu transaksi jual janji sebagai jaminan atau cagaran kepada pinjaman RM20,000 daripada defendan kepada plaintif (versi plaintif). Sekiranya pindahmilik hartanah berkenaan merupakan satu jualan terus, pihak defendan akan menjadi pemilik yang sah ke atas hartanah tersebut. Sebaliknya pula, sekiranya pindahmilik hartanah tersebut berasaskan perjanjian jual janji daripada plaintif kepada defendan, pihak defendan bertanggungjawab untuk memindahmilik balik hartanah tersebut kepada plaintif kerana pihak plaintif telah menawar untuk membayar balik wang pinjaman RM20,000 kepada defendan dalam tempoh lima tahun seperti terkandung dalam P1. Oleh yang demikian dalam kes ini penetapan mengenai kesan P1 merupakan perkara yang penting sekali.

P1 yang ditandatangani oleh plaintif dan defendan adalah seperti berikut:

*a***SURAT PERJANJIAN**

Surat Perjanjian ini diperbuat di Sungai Petani Negeri Kedah Darulaman pada tarikh 5.4.1994 diantara (1) HATIJAH BT. REJAB KP. No. 2055548 yang beralamat di- 239 Tasek Chempedak, 14120, Simpang Empat Seberang Perai. (Kemudian disebut Pihak Pertama) dan (2) ABDULLAH BIN SAAD KP No: 3144229 yang beralamat di- 576, Telok Air Tawar, 13050 Butterworth (Kemudian Daripada ini disebut Pihak Kedua) di satu pihak yang lain.

*b**c*

Pada tarikh Surat Perjanjian ini diperbuat, Pihak Pertama mengaku menjual sebidang Tanah yang dikenali sebagai Surat Putus Kecil No: 3350 Sukatan No: 308, Mukim junjong, Daerah Perangin, Jajahan Kulim, Keluasan: 4 relong 478 Jemba 40kp. Syarat Kebun Getah (Kemudian disebut Tanah).

Pada tarikh Perjanjian ini diperbuat, Kedua dua pihak bersetuju syarat-syarat seperti berikut:

d

1) Pihak Pertama mengaku menjual Janji Tanah tersebut kepada pihak Kedua dengan harga RM20,000.00 (Ringgit: Dua Puluh Ribu Sahaja) dan mengaku pihak Pertama telah menerima wang pembayaran di atas dengan secukupnya.

e

2) Pada tarikh Perjanjian ini diperbuat, Tanah tersebut mengaku pihak Pertama telah memindah milik kepada nama Pihak Kedua sepertimana yang tercatat diketerangan Tanah iaitu dipindah milik pada 8/3/1994 dengan jabatan Tanah Daerah Kulim.

f

3) Pada tarikh Perjanjian ini diperbuat Kedua dua pihak bersetuju pembelian balik tanah tersebut hendaklah Pihak Pertama membeli balik dengan kadar harga \$20,000.00 (Ringgit: Dua Puluh Ribu Sahaja) juga, sebelum tempohnya 5 tahun dari tarikh pemindahan hak milik kepada nama pihak Kedua seperti diperenggan 3 diatas iaitu selewat-lewatnya pada 07hb. Mac 1999.

g

4) Pada tarikh Surat Perjanjian ini diperbuat, sekiranya pihak Pertama tidak dapat membeli atau membayar balik dengan harga \$20,000.00 (Ringgit: Dua Puluh Ribu Sahaja) juga kepada pihak Kedua, maka Perjanjian ini akan dikira Luput, dan pihak Pertama tidaklah boleh membuat apa-apa sebarang kepentingan lagi bagi surat Perjanjian ini dan dianggap Perjanjian ini terbatal dengan sendirinya.

h

5) Pada tarikh Surat Perjanjian ini diperbuat, apabila genapnya 5 tahun dan tanah tersebut tidak dapat dibeli balik oleh pihak Pertama, dan dengan tersendirinya, tanah tersebut akan menjadi hak milik Pihak Kedua seterusnya.

i

- 6) Pada tarikh Perjanjian ini diperbuat, segala hasil-hasil yang sedia ada ditanah tersebut, bersetuju pihak Pertama menyerahkan kepada pihak Kedua untuk mentadbir dan membuat kepentingan dan menguruskan, untuk menjadi hak milik pihak Kedua didalam tempohan sebelum tanah ini dibeli balik atau dipindah milik semula kepada pihak Pertama. **a**
- 7) Pada tarikh Perjanjian ini diperbuat, kedua dua pihak mengakujani dan sekiranya berlaku hayat maut diantara salah satu pihak maka waris-waris yang bersangkutan paut hendaklah menyempurnakan segala syarat-syarat yang terkandung dalam perjanjian ini. **b**
- 8) Kedua dua pihak mengakujani memahami segala isi Kandungan Surat Perjanjian ini dan bagi mengesahkan kedua-dua pihak menurun tandatangan masing-masing berhadapan saksi yang ada: **c**

Tandatangan Pihak Pertama	)	
HATIJAH BT. REJAB KP.2055548	)	
Dan saya mengakui memahami	)	
Segala syarat dalam perjanjian ini.	) (Tandatangan)	d
	)	
	)	
Tandatangan saksi,	)	
MOHD YUSOFF BIN IBRAHIM	) (Tandatangan)	e
Kp no: 1921034	)	
Tandatangan Pihak KEDUA	) (Tandatangan)	
ABDULLAH BIN SAAD		
kp. 3144229	)	f
Tandatangan Pihak SAKSI,	) (Tandatangan)	
SAAD BIN SHPEE kp. No. 3145585		

Jual janji merupakan transaksi tanah adat melayu dan telah ditafsirkan oleh David SY Wong dalam artikelnya "*Jual janji Transactions – A Question of Recognition and Equitable Intervention*" [1973] 15 Mal. LR 27 seperti berikut: **g**

Jual janji is a kind of Malay customary dealing with land. It is in nature a security transaction. The borrower 'transfers' – to use the word in a loose sense - his land to the lender who thereby takes possession of it. Whatever profits the lender may make out of the land will be his to keep as a reward, akin to interest, for the loan. The borrower is entitled to resume the land upon discharging the debt except that, where a period was fixed for the repayment of the loan, default will turn the original arrangement into an absolute sale, jual putus. **h**

i

- a* Transaksi atau perjanjian jual janji telah lama diiktiraf oleh mahkamah di negara ini. Perjanjian jual janji di sisi undang-undang, iaitu, melalui penghakiman-penghakiman mahkamah, merupakan satu pengecualian kepada hakmilik hartanah yang tidak boleh disangkal. Semenjak kes Privy Council *Hj. Abdul Rahman v. Mohamed Hassan* [1915] 1 FMSLR 290 perjanjian jual janji dianggap oleh mahkamah bukan sebagai urusan sekuriti mengenai hartanah tetapi sebagai hak kontrak untuk hartanah dipindahmilik balik dengan syarat peminjam membayar balik amaun yang dihutang dalam tempoh dipersetujui; dan sekiranya hak kontrak untuk dipindahmilik balik itu luput, peminjam tidak mempunyai apa-apa lagi hak ke atas hartanah berkenaan. Walau bagaimanapun, sepertimana dinyatakan oleh Mohamed Dzaidin H (sepertimana Yang Amat Arif pada masa itu) dalam kes *Ahmad b. Omar v. Haji Salleh b. Sheik Osman* [1987] 1 MLJ 338, di ms 341 dan 342, tren sekarang menunjukkan bahawa dalam kes-kes jual janji mahkamah masih akan menggunakan prinsip-prinsip ekuiti untuk membantu walaupun hak kontrak peminjam telah luput.
- b*
- c*
- d* Persoalan pertama ialah bilakah P1 ditandatangani oleh plaintif dan defendan. Kedua-dua plaintif dan defendan, sepertimana telah dinyatakan telah memberi versi-versi yang bercanggah mengenai bila dan keadaan P1 ditandatangani. Walau bagaimanapun, apabila keterangan keseluruhannya diteliti saya berpendapat bahawa versi plaintif adalah, padaimbangan keberangkalian, lebih boleh dipercayai. Sebab-sebabnya adalah seperti berikut: Pertama, P1 lebih penting kepada plaintif daripada defendan ditandatangani semasa atau sebelum dokumen memindahmilik hartanah (D5) tersebut ditandatangani. Ini adalah disebabkan bahawa D5 akan memindah milik hartanah tersebut kepada defendan. Dengan sempurnanya urusan D5, kedudukan defendan adalah terjamin sebagai pemilik sah dibawah Kanun Tanah Negara 1960. Hak dan kepentingan plaintif tergantung kepada P1 dan demi melindungi haknya, plaintif perlu menandatangani P1 pada atau sebelum tarikh hartanahnya dipindahmilik. Dalam perkataan yang lain, selepas 8 Mac 1994 defendan boleh melengah-lengahkan menandatangani P1 atau pun tidak menandatangani P1 langsung. Oleh yang demikian adalah munasabah diterima bahawa plaintif akan menandatangani D5 hanya selepas menentukan bahawa P1 ditandatangani dahulu olehnya.
- e*
- f*
- g*
- h* Kedua, alasan-alasan defendan kenapa dia menandatangani P1 adalah alasan-alasan yang tidak munasabah dan sukar dipercayai. Defendan menyatakan bahawa SP2 memberitahu dia bahawa selepas pemindahmilik hartanah tersebut, plaintif telah marah SP2 dan mereka bergaduh besar dan kemungkinan akan bercerai jika P1 tidak ditandatangani oleh defendan. Saya setuju dengan penghujahan peguamcara plaintif bahawa tiada sebab plaintif hendak marah mengenai pindahmilik hartanah tersebut kerana plaintif sendiri, mengikut keterangan-keterangan kedua-dua pihak, telah hadir di Pejabat Tanah Daerah, Kulim pada 7 Mac 1994 dan telah dengan sukarela menandatangani D5.
- i*

Sekiranya plaintif tidak setuju dengan syarat-syarat pindahmilik dia tidak perlu menandatangani D5. Defendan cuba memberi alasan bahawa dia seorang lembut hati dan hendak mengelakkan SP2 dan plaintif daripada bercerai. Alasan tersebut pada pendapat saya adalah juga tidak munasabah dan sukar dipercayai. Sepertimana diujahkan oleh peguambela plaintif, defendan sebelum transaksi mengenai hartanah itu tidak mengenali langsung SP1 dan plaintif. Masalah perceraian antara SP2 dan plaintif sebenarnya tidak memberi apa-apa kesan kepada defendan. Malah defendan jelas telah menyatakan “Saya terikat dengan kandungan-kandungan dalam P1 ini” bagi menjawab soalan peguamcara plaintif. Kenyataan ini bercanggah dengan tegasan defendan sendiri bahawa SP2 telah menjamin tidak akan tebus balik hartanah tersebut.

Ketiga, defendan adalah seorang peniaga, iaitu, dealer stesen minyak Petronas di Jalan Permatang Pauh, Butterworth dan merupakan pemilik berdaftar bidang-bidang tanah yang lain. Tindaklaku defendan dalam keterangannya sendiri menunjukkan bahawa dia merupakan seorang yang berpengalaman dalam urusan transaksi mengenai hartanah dan seorang yang sentiasa tahu melindungi kepentingannya. Antara tindaklaku-tindaklaku sedemikian oleh defendan dalam keterangannya sendiri ialah bahawa dia meminta melihat hartanah tersebut terlebih dahulu sebelum bersetuju membelinya. Dia juga minta SP2 menunjukkan geran hartanah untuk pengesahan. Setelah mendapati bahawa geran hartanah adalah atas nama plaintif, dan setelah memberi RM10,000 pendahuluan kepada SP2, defendan memegang geran berkenaan sebagai jaminan dan menyuruh SP2 dan plaintif datang ke Pejabat Tanah Daerah, Kulim untuk melaksanakan pindahmilik. Hanya selepas plaintif dan SP2 telah menandatangani dokumen pindahmilik barulah defendan memberi baki RM10,000 kepada SP2. Semua tindaklaku-tindaklaku defendan ini dengan jelas menunjukkan bahawa defendan sentiasa sedar mengenai kepentingannya secara terperinci dan juga sentiasa menjaga kepentingannya. Dengan latarbelakang sedemikian, alasan defendan bahawa dia disalah arah untuk menandatangani P1 dan alasan bahawa dia bersimpati dengan masalah kelamin SP2 merupakan alasan-alasan yang lemah. Sekiranya urusan pindahmilik oleh plaintif merupakan jual terus sepertimana didakwa oleh defendan adalah tidak munasabah bagi defendan, seorang peniaga yang berpengalaman dan sentiasa melindungi dan sedar mengenai kepentingannya dalam urusan pindahmilik, untuk memudaratkan kepentingannya dengan menandatangani P1 yang jelas menyatakan bahawa pindahmilik tersebut merupakan transaksi jualjanji. Juga defendan telah mengakui bahawa “Apabila kita menandatangani apa-apa perjanjian, kita terikat dengan terma-terma dan syarat-syarat dalam perjanjian yang ditandatangani” dalam pemeriksaan oleh peguamcara plaintif.

*a**b**c**d**e**f**g**h**i*

- a* Keempat, defendan tidak menyatakan bahawa ada penipuan atau salah nyata dilakukan oleh SP2 atau plaintif ke atasnya semasa menandatangani P1. P1 telah ditandatangani oleh defendan dengan penuh kesedaran mengenai kesannya. Sekiranya plaintif dalam keadaan marah atas urusan pindahmilik hartanah tersebut dia tidak mungkin menandatangani P1 jika dia mengetahui dia tidak boleh menebuskan hartanah tersebut melalui P1. Di sinilah terdapat kelemahan yang ketara mengenai versi defendan bahawa SP2 telah memberinya pemastian bahawa mereka tidak akan menebus balik hartanah tersebut mengikut P1. P1 ditandatangani antara plaintif dan defendan. SP2 hanya merupakan saksi kepada tandatangan plaintif dalam P1 dan tidak ada dalam keadaan untuk boleh memberi kepastian tersebut kepada defendan. Hanya plaintif sahaja yang boleh memberi kepastian kepada defendan untuk tidak akan menebus balik hartanah tersebut kerana mengikut P1 ianya hak plaintif. Jika mengikut versi defendan, plaintif dalam keadaan marah atas pemindahmilik hartanahnya, sudah tentu defendan menyedari bahawa plaintif tidak akan memberi pemastian tersebut kepadanya dan dengan menandatangani P1, defendan akan memudaratkan kepentingannya sendiri. Dalam keadaan sedemikian saya dapati bahawa adalah tidak munasabah diterima bahawa defendan sanggup memudaratkan kepentingannya, yang mana dia menyatakan bahawa semasa itu dia adalah pemilik sah hartanah tersebut atas jual terus oleh plaintif kepadanya, dengan menandatangani P1.
- e* Selain daripada itu pihak defendan tidak ada menyebut langsung mengenai pemastian tersebut oleh SP2 dalam Pernyataan Pembelaannya. Perenggan 5 Pernyataan Pembelaannya hanya menyatakan “Defendan telah disyorkan bahawa plaintif tidak mampu membeli balik tanah tersebut oleh suami plaintif dan Saad b. Shpee (SD3)”. Kenyataan ini bercanggah dengan keterangannya kepada mahkamah. Dalam kes *Ahmad b. Omar v. Haji Salleh b. Sheik Osman* defendan telah mempertikaikan perjanjian jual janji yang dia tandatangani dengan alasan bahawa dia tidak bacanya semasa menandatangani dan bahawa pihak plaintif memberitahu bahawa perjanjian adalah untuk kegunaan cukai pendapatan plaintif sahaja. Defendan menyatakan bahawa dia mempercayai apa plaintif memberitahunya. Mahkamah dalam kes tersebut telah menolak alasan-alasan defendan kerana dalam keterangannya dia mengakui ada pengalaman mengenai pindahmilik hartanah sebagai jaksa pendamai dan guru agama. Dalam kes ini defendan mengakui menyedari bahawa P1 adalah perjanjian jual janji dan kesannya. Oleh yang demikian, berasaskan semua sepertimana tersebut di atas saya dapati bahawa, atas imbalan kebarangkalian, versi plaintif adalah yang benar dan saya menolak versi defendan. Pada pendapat saya daripada keterangan-keterangan yang ada di mahkamah apa yang terjadi ialah bahawa P1 ditandatangani oleh plaintif sebelum atau semasa D5 ditandatangani pada 7 Mac 1994 olehnya. Sepertimana konsisten dengan tingkahlaku defendan,
- i*

defendan telah mengambil P1 untuk disetamkan dan defendan telah pulangkan P1 kepada plaintif dengan tarikh “5 April 1994” (tarikh P1 disetamkan) kemudian setelah selesai urusan tersebut.

a

Apa yang lebih penting ialah bukan bila P1 ditandatangani tetapi apakah niat dan tujuan P1 ditandatangani oleh plaintif dan defendan. P1 jelas merupakan perjanjian jual janji yang melibatkan hartanah tersebut yang telah dipindahmilik. Oleh yang demikian defendan terikat dengan peruntukan-peruntukan dalam P1 yang dia tandatangani. Niat sebenar pihak-pihak yang menandatangani sesuatu perjanjian hendaklah ditafsirkan daripada dokumen berkenaan sahaja. Dalam kes *Mohamed Moidu bin Mohamed v. Hassan b. Kadir* [2001] 6 CLJ 533 di ms 298 Syed Ahmad Helmy PK telah menyatakan sedemikian:

*b**c*

As the plaintiffs’ claim is founded on the deed of sale, the true intention of the parties are to be gained from the document itself – *Mohamed Mustafa v. Kandasami* [1979] 2 MLJ 109, and I shall now turn to the evidence presented.

Di ms 539 pula Yang Arif telah menyatakan sedemikian:

d

In any event, the law is quite clear that when a party signs a contract knowing it to be a contract which governs the relations between them, binding them (so to speak) then, to borrow the words of Denning J in the case of *Curtis v. Chemical Cleaning & Dyeing Co Ltd* [1951] 1 All ER 631 at pp. 469-470:

e

... his signature in irre-fragable evidence of his assent to the whole contract, including the exempting clauses, unless the signature is shown to be obtained by fraud or misrepresentation.

As was aptly put by His Lordship Abdul Malik Ishak in *Ooi Yoke In (F) & Anor v. Public Finance Bhd* [1993] 2 CLJ 469:

f

In short, when a document containing contractual terms is signed, then in the absence of fraud or misrepresentation, the party signing it is bound, and it is wholly immaterial: (1) whether he has read the document or not; (2) whether he knows no English and the contents were not explained to him.

g

Tindakan defendan menandatangani P1, yang dibuat dalam bahasa yang mudah dan mengandungi peruntukan-peruntukan yang jelas, mengikatkan defendan dan tidak konsisten dan bercanggah dengan kenyataannya bahawa transaksi berkenaan merupakan transaksi jual terus dan bukan jual janji.

h

Defendan juga membangkitkan isu tiada balasan oleh kerana P1 mengikutnya telah ditandatangani pada 5 April 1994, iaitu, selepas pindahmilik hartanah tersebut yang didaftarkan pada 8 Mac 1994. Sekiranya tegasan defendan bahawa P1 telah ditandatangani kemudiannya diterima pun, jika P1 diteliti, peruntukan-

i

- a* peruntukan dalam P1 dengan jelasnya merujuk kepada jenis urusan sebenar mengenai pindahtanah tersebut antara kedua-dua pihak yang berlaku pada 8 Mac 1994. Fasal 2 dan fasal 3 dalam P1 amat jelas mengenainya dan ianya mengkaitkan P1 kepada urusan pindahtanah tersebut yang didaftarkan pada 8 Mac 1994. Dalam kes Mahkamah Rayuan *Yaacob b. Lebai Jusoh v. Hamisa bt. Saad* [1950] 16 MLJ 255 plaintif telah menjual tanah berkenaan kepada defendan pada 28 Oktober 1944 bagi amaun RM2,000 dalam wang Jepun. Kemudian pada 30 Januari 1945 defendan menandatangani satu perjanjian untuk menjual balik tanah berkenaan kepada plaintif bagi amaun yang sama selepas jangka masa tiga tahun mulai 1 Februari 1945 dan perjanjian akan jadi terbatal jika plaintif gagal membeli balik tanah berkenaan sebelum tamat tempoh tiga tahun itu. Plaintif memohon perintah daripada mahkamah untuk pindahtanah tanah tersebut balik kepada plaintif apabila defendan enggan mematuhi perjanjian tersebut. Jobling H di ms 256 menyatakan:
- b*
- c*

- d* The agreement itself is a curious one. For no apparent reason the defendant three months after having purchased the land gives the plaintiff the right to re-purchase it for the same amount after a period of three years. The agreement appears to be related to the sale three months before as there are references to plaintiff buying back the land and for the same amounts as he sold it.

- e* I think this document justifies the inference that it was prepared and executed to carry out some prior arrangement between the parties. The plaintiff in his pleadings gives a reasonable explanation of what that arrangement was; the defendant stands on the document and asks for it to be construed as an option given without consideration. Here again I think in the absence of any evidence to the contrary the plaintiff's explanation must be accepted.
- f*

Di ms 257 pula Briggs H telah menyatakan:

- g* In my opinion therefore the inferences to be drawn from these two facts are sufficient to satisfy the Court that the agreement formed part of a transaction which was in essence a mortgage of the land in question to secure the repayment of \$2,000.

- h* Perkara yang sama juga terdapat dalam kes ini, iaitu, P1 adalah perjanjian jual janji yang khas dibuat berkaitan dengan urusan pindahtanah tersebut dan dengan jelas menyatakan telah diuruskan dan didaftarkan pada 8 Mac 1994. Sekiranya tiada peruntukan-peruntukan fasal 2 dan fasal 3 dalam P1, mungkin penghujahan defendan boleh diterima; iaitu, bahawa P1 tiada kaitan dengan urusan pindahtanah tersebut pada 8 Mac 1994. Berasaskan perkara-perkara tersebut di atas penghujahan defendan mengenai P1 tiada balasan tidak ada merit. Balasan bagi P1 (sepertimana dalam fasal 6) jelas adalah pindahtanah

- i*

hartanah tersebut pada 8 Mac 1994 yang mana mulai daripada tarikh tersebut boleh digunakan oleh defendan yang mendapat kepentingan sehingga ianya ditebus balik oleh plaintif sebelum tamat tempoh lima tahun.

Versi defendan bahawa SP2 telah memberi kepastian mereka tidak akan menebus hartanah tersebut sebenarnya merupakan cubaan defendan hendak menambah atau mengubah peruntukan-peruntukan dalam perjanjian bertulis, iaitu P1. Akta Keterangan 1950 memperuntukkan dibawah s. 92 bahawa pihak-pihak kepada perjanjian bertulis dilarang memberi keterangan lisan untuk menyangkal, mengubah, tambah atau tolak apa-apa terma dalam perjanjian tersebut kecuali jika keterangan-keterangan lisan berkenaan termasuk dibawah mana-mana syarat atau contoh yang terdapat dalam peruntukan tersebut. Walau bagaimanapun dalam kes ini saya dapati bahawa versi defendan tersebut tidak dapat dimasukkan dibawah mana-mana syarat atau contoh peruntukan tersebut berasaskan beberapa perkara. Defendan tidak plid dalam Penyata Pembelaannya mengenai fakta-fakta kepastian oleh SP2 untuk membolehkan dia menggunakan mana-mana syarat dibawah s. 92 itu. Dalam kes *ML Samuel v. Bhadur Singh @ Bahadur Singh* [1938] MLJ 173, 174 Terrel H telah menyatakan kedudukannya sedemikian:

If the defendants wishes to rely on any facts which would bring them within any of the provisions to section 93 (now section 92), such facts have to be strictly pleaded.

Mengenai perkara ini saya telah menyebut tadi apa yang sebenarnya telah dinyatakan oleh pihak defendan dalam perenggan 5 Penyata Pembelaannya. Selain daripada itu, saya juga telah sebelum ini membuat ketetapan bahawa pemastian oleh SP2 kepada defendan tidak ada kesan dibawah P1 kerana P1 adalah perjanjian antara plaintif dan defendan sahaja. Plaintif tidak memberi apa-apa jaminan kepada defendan mengenai P1. Kalau keterangan defendan mengenai perkara tersebut diterima sekalipun dibawah peruntukan tersebut, nilai dan kredibilitinya perlu ditentukan. Eben H dalam kes *NS Narainan Pillai v. The Netherlandsche Handel Maatschappij* [1934] MLJ 227 di ms 235 menyatakan sedemikian:

But admissibility is one thing, credibility and sufficiency are another. Evidence admitted under Proviso 1 to section 92 of the Evidence Ordinance has to be weighed against the acts and conduct of parties.

Mengenai perkara ini saya telah sebelum ini juga membuat ketetapan bahawa versi defendan mengenai perkara tersebut tidak boleh dipercayai.

- a* Akhir sekali, peguamcara defendan telah membangkitkan beberapa perkara yang lain dalam penghujahannya. Walau bagaimanapun, setelah menelitikannya saya dapati bahawa perkara-perkara yang dibangkitkan merupakan perkara-perkara remeh-temeh yang tidak membawa kesan apa-apa dan hanya menarik perhatian daripada isu-isu utama dan yang penting dalam kes ini. Oleh yang demikian,
- b* berasaskan semua alasan-alasan yang terdapat sebelum ini, saya memberi penghakiman kepada plaintif dengan kos. Defendan diperintah memindahmilik hartanah tersebut dalam tempoh 30 hari selepas plaintif membayar RM20,000 kepada defendan. Plaintif juga diberi gantirugi yang akan ditafsirkan oleh Timbalan Pendaftar.

c

d

e

f

g

h

i